



FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.

***CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
JUNTO CON EL INFORME DE GESTIÓN
Y EL INFORME DE AUDITORÍA***



FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.

***INFORME DE AUDITORÍA
DE LAS CUENTAS ANUALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022***



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Accionista único de
FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen



intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras



conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Betean Auditoría, S.L.P.
(Sociedad inscrita en el ROAC con el nº S-1.354)



José Ignacio Miguel Salvador
(Inscrito en el ROAC con el nº 11.305)

30 de marzo de 2023

FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.

***CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
JUNTO CON EL INFORME DE GESTIÓN***

FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (EUROS)

ACTIVO	NOTA	2022	2021
A. ACTIVO NO CORRIENTE		20.792.414	22.001.723
I. Inmovilizado Intangible	5	24.780	7.278
5. Aplicaciones informáticas	5	24.780	7.278
II. Inmovilizado material	6	2.890.666	3.294.425
1. Terrenos y construcciones	6	1.952.594	1.821.803
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	6	918.106	1.452.656
3. Inmovilizado en curso y anticipos	6	19.966	19.966
III. Inversiones Inmobiliarias	7	17.862.992	18.692.239
1. Terrenos y construcciones	7	17.862.992	18.692.239
V. Inversiones financieras a L/P	8	13.976	7.781
1. Instrumentos de patrimonio	8	481	481
2. Créditos a terceros	8	13.495	7.300
B. ACTIVO CORRIENTE		8.284.541	8.506.820
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	6.093.689	7.395.570
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	846	846
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	8	3.039.416	3.953.708
3. Deudores varios	8	3.053.427	3.441.016
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	2.190.852	1.111.250
1. Tesorería	9	2.190.852	1.111.250
TOTAL ACTIVO		29.076.955	30.508.543
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	2022	2021
A. PATRIMONIO NETO		18.192.057	18.559.561
A.1 Fondos propios	12	13.023.013	13.023.013
I. Capital	12	9.604.699	9.604.699
1. Capital escriturado	12	9.604.699	9.604.699
II. Prima de emisión		10.784	10.784
III. Reservas	12	3.406.506	3.406.506
1. Legal y estatutarias	12	297.848	297.848
2. Otras reservas	12	3.108.658	3.108.658
V. Resultados de ejercicios anteriores		1.024	1.024
1. Remanente		1.024	1.024
VI. Otras aportaciones de socios		6.911.410	8.819.947
VII. Resultado del ejercicio	3	(6.911.410)	(8.819.947)
A.3 Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	5.169.044	5.536.548
B. PASIVO NO CORRIENTE		1.678.622	1.776.558
II. Deudas a L/P	10	535.792	522.830
5. Otros pasivos financieros	10	535.792	522.830
V. Periodificaciones a L/P	11	1.142.830	1.253.728
C. PASIVO CORRIENTE		9.206.276	10.172.424
III. Deudas a C/P	10	427.119	376.811
5. Otros pasivos financieros	10	427.119	376.811
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	7.708.488	8.805.878
3. Acreedores varios	10	5.559.778	5.909.828
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	10	12.240	13.018
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	291.609	301.765
7. Anticipos de clientes	10	1.844.861	2.581.267
VI. Periodificaciones a C/P	11	1.070.669	989.735
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		29.076.955	30.508.543

En San Sebastián, a 29 de marzo de 2023

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2022.

FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (EUROS)

	NOTA	2022	2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		5.443.625	4.476.280
b) Prestaciones de servicios		5.443.625	4.476.280
4. Aprovisionamientos		(3.249.902)	(4.094.059)
c) Trabajos realizados por otras empresas		(3.249.902)	(4.094.059)
5. Otros ingresos de explotación		4.320.413	5.064.209
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		492.916	536.402
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		3.827.497	4.527.807
6. Gastos de personal	16 c)	(3.321.970)	(3.122.555)
a) Sueldos, salarios y asimilados	16 c)	(2.532.189)	(2.400.120)
b) Cargas sociales	16 c)	(789.781)	(722.435)
7. Otros gastos de explotación		(9.269.848)	(10.301.657)
a) Servicios exteriores		(8.730.826)	(9.942.109)
b) Tributos		(539.022)	(359.548)
8. Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(1.215.503)	(1.224.983)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13	382.504	383.745
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(6.910.681)	(8.819.020)
14. Gastos financieros		(729)	(927)
b) Por deudas con terceros		(729)	(927)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(729)	(927)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(6.911.410)	(8.819.947)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(6.911.410)	(8.819.947)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		(6.911.410)	(8.819.947)

En San Sebastián, a 29 de marzo de 2023

Las 1 a 21 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2022

FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (EUROS)

	NOTA	2022	2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(6.911.410)	(8.819.947)
2. Ajustes del resultado		833.728	842.165
a) Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	1.215.503	1.224.983
d) Imputación de subvenciones (-)	13	(382.504)	(383.745)
h) Gastos financieros (+)		729	927
3. Cambios en el capital corriente		174.528	(634.184)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	8	1.301.882	(2.180.409)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	8	(1.097.390)	1.014.628
e) Otros pasivos corrientes y no corrientes (+/-)	8	(29.964)	531.597
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(729)	(927)
a) Pagos de intereses (-)		(729)	(927)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(5.903.883)	(8.612.893)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por Inversiones (-)		(6.195)	(33.877)
c) Inmovilizado material	6	-	(39.822)
d) Inversiones inmobiliarias	7	-	-
e) Otros activos financieros		(6.195)	5.945
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(6.195)	(33.877)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por Instrumentos de patrimonio		6.926.410	8.819.947
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	13	6.926.410	8.819.947
10. Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero		63.270	7.223
a) Emisión			
4. Otras deudas (+)		12.962	6.153
b) Devolución y amortización de			
4. Otras deudas (-)		50.308	1.070
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		6.989.680	8.827.170
E) AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.079.602	180.400
Efectivo o equivalentes a comienzo del ejercicio		1.111.250	930.850
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.190.852	1.111.250

En San Sebastián, a 29 de marzo de 2023

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2022.

FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(1) Actividad de la Sociedad

La Sociedad FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A., se constituyó el 17 de marzo de 1902 teniendo como objetivo social más importante el favorecer todas aquellas iniciativas de interés para la ciudad o el Ayuntamiento de San Sebastián.

Con ese objetivo la Sociedad impulsó distintas iniciativas de las que actualmente se mantienen las siguientes actividades.

▪ Hotel María Cristina

El 23 de diciembre de 1988, la Sociedad firmó con CIGAHOTELS ESPAÑA, S.A. un contrato mediante el cual se cede y transmite a favor de la mencionada empresa el derecho real de usufructo, del edificio del Hotel María Cristina y todo lo que él contiene, por un periodo de 30 años a contar desde el 1 de enero de 1989. Una vez concluido el usufructo, será objeto de contrato de arrendamiento del negocio del Hotel María Cristina y todo lo que él contiene, por un periodo de 20 años a contar desde el 1 de enero del año 2019.

▪ Hotel Aranzazu-Donostia

Con fecha 18 de febrero de 1991 se suscribió entre la Sociedad FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A. y ARANZAZU-DONOSTIA, S.A., un contrato de derecho de superficie de la parcela propiedad de la Sociedad, sita en Ondarreta, con destino a hotel, por un plazo de 50 años contados a partir de la fecha del otorgamiento de la oportuna escritura de constitución del citado derecho de superficie. Dicho hotel, construido por ARANZAZU-DONOSTIA, S.A., revertirá a la Sociedad una vez finalizado el derecho de superficie.

En la actualidad la Sociedad tiene como objetivo la promoción y el desarrollo económico y social de la ciudad a través de la innovación, la generación y transformación de conocimiento, el trabajo en red y el impulso y la gestión de proyectos

estratégicos, todo ello con una organización cohesionada que trabaja mediante iniciativas estratégicas y proyectos sostenibles económicamente y que capitaliza y transfiere el conocimiento generado.

Para ello la Sociedad busca ser un elemento que tracciona la transformación del modelo socio-económico de la ciudad y de su tejido empresarial, impulsando el desarrollo de sectores emergentes a través de la consolidación del modelo de clusterización local.

En esa línea es objetivo de la Sociedad facilitar y promover la implicación de los centros tecnológicos y de investigación y de todos aquellos agentes que se identifiquen como claves en la generación de conocimiento, en el proceso de innovación productiva.

A excepción de con el Ayuntamiento de San Sebastián, propietario del 100% de las acciones, la Entidad no participa en ninguna otra Sociedad, ni tiene relación alguna con otras entidades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo o asociada de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art. 42 del Código de Comercio y en las Normas 13ª y 15ª de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro.

(2) Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

a) Imagen fiel-

Las cuentas anuales del ejercicio 2022 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General Universal Ordinaria de la Sociedad el 28 de abril de 2022.

Aun cuando las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022 están pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones de importancia en las mismas como consecuencia de dicha aprobación.

b) Principios contables-

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2022 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

c) Comparación de la información-

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

La comparación entre los ejercicios 2022 y 2021 debe efectuarse considerando la circunstancia expuesta en la Nota 2.b.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimaciones realizadas-

La Sociedad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2022 bajo el principio de empresa en funcionamiento, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad.

La preparación de las cuentas anuales requiere que los Administradores realicen estimaciones, juicios e hipótesis relevantes, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados, a partir de, entre otros, la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre.

El valor contable asignado a los elementos de las cuentas anuales cuya cuantía no es determinable de forma inmediata es el resultado de dichas estimaciones, juicios e hipótesis, y están referidos principalmente a:

- La vida útil de los activos materiales e intangibles
- El deterioro de saldos de cuentas a cobrar y activos financieros
- El reconocimiento de ingresos

A pesar de que dichas estimaciones, juicios e hipótesis se evalúan continuamente, los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente. Y, del mismo modo, aunque fueron realizados por los Administradores de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre del ejercicio y aplicando su conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros le obliguen a modificarlos en próximos ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente, los efectos del cambio de estimación se reconocerán prospectivamente en las futuras cuentas de pérdidas y ganancias.

e) Agrupación de partidas-

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

f) Elementos recogidos en varias partidas-

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

g) Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

h) Corrección de errores-

Las cuentas anuales del ejercicio 2022 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

i) Importancia Relativa-

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2022.

(3) Aplicación de Resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022 que los Administradores propondrán a la Junta General de Accionistas para su aprobación es la siguiente:

-Euros-

Concepto	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Resultado del ejercicio, según la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta	(6.911.410)	(8.819.947)
Distribuible a:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6.911.410)	(8.819.947)

(4) Normas de Registro y Valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con la legislación vigente, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible-

Las aplicaciones informáticas se valoran a precio de coste de adquisición, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida, y se amortizan linealmente en un período de 5 años.

b) Inmovilizado material-

El inmovilizado material se halla valorado a su coste de adquisición, neto de su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, habiéndose actualizado el coste bruto de dicho inmovilizado de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto-Ley 12/1973 y en las Normas Forales 13/1990 y 11/1996 (Notas 5 y 8). Adicionalmente al precio pagado por la adquisición de cada elemento, el coste también incluiría los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que fueran directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo siempre que requirieran un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante el ejercicio no se han activado importes por este concepto.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos, los costes de ampliación, modernización o mejora que aumentan la vida útil del bien objeto, su productividad, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

La amortización del inmovilizado material se efectúa siguiendo el método lineal, mediante la aplicación de los porcentajes anuales derivados de los años de vida útil estimada de cada elemento que se indican a continuación:

	-Años-
Construcciones	50-25-20
Utillaje, instalaciones y mobiliario	10-8
Equipos para procesos de información	6

La amortización de los elementos que se adicionan al inmovilizado comienza a registrarse en el momento de su entrada en funcionamiento.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el beneficio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2022 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

c) Inversiones inmobiliarias-

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Por otro lado, el canon variable establecido con contraprestación anual se registra como ingreso de cada ejercicio.

d) Arrendamientos operativos-

En las operaciones de arrendamientos operativos, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene contratos de arrendamiento, básicamente, en calidad de arrendador.

Los ingresos derivados del arrendamiento se abonan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias en función de la vida útil del contrato.

e) Permutas-

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando el riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias

que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

f) Instrumentos financieros-

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por tanto, la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

Activos financieros

Clasificación y valoración-

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado: Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

- Deterioro: La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría

reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Reclasificación de activos financieros-

Cuando la empresa cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración. Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y al contrario.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses

explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realiza atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

Baja de activos financieros-

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes-

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Pasivos financieros

Clasificación y valoración-

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

Pasivos Financieros a coste Amortizado. Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros-

La empresa dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

Fianzas entregadas y recibidas-

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

Valor razonable-

El valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo o se paga para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición de otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzosa, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

g) Impuesto sobre beneficios-

El impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2022, se ha liquidado según la Norma Foral, 2/2014, de 17 de enero, del Impuesto sobre Sociedades.

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del citado impuesto.

El beneficio fiscal correspondiente a la deducción por inversiones se considera como un menor importe del Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio (Nota 14).

h) Reconocimiento de ingresos y gastos-

Aspectos comunes-

La empresa reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

No se reconocen ingresos en las permutas de elementos homogéneos como las permutas de productos terminados, o mercaderías intercambiables entre dos empresas con el objetivo de ser más eficaces en su labor comercial de entregar el producto a sus respectivos clientes.

Reconocimiento-

La empresa reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) que se identifica, la empresa determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios o venta de bienes) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la empresa dispone de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

La empresa revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

Cuando, a una fecha determinada, la empresa no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación (por ejemplo, en las primeras etapas de un contrato), aunque espera recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocen ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

En este sentido, los ingresos por la ejecución de las obligaciones recogidas en los contratos con CIGAHOTELS ESPAÑA S.A. y ARANZAZU-DONOSTIA, S.A. y los acuerdos con distintas entidades para la promoción y el desarrollo económico y social de la ciudad, se reconocen en el momento de la prestación del servicio o entrega de bienes.

Por otro lado, tanto los ingresos derivados del alquiler de espacios en los edificios propiedad de la sociedad así como la repercusión de los gastos por el uso a lo largo del contrato de alquiler de los mismos se identifican como única obligación la puesta a disposición de dichos espacios a los terceros por un precio fijado en los diversos contratos, por lo que los servicios que se proporcionan se distribuyen a lo largo del tiempo.

Valoración-

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La empresa toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

i) Provisiones y contingencias-

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

Los costes incurridos, en su caso, en sistemas, equipos e instalaciones cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental en el desarrollo de la actividad, y/o la protección y mejora del medio ambiente se registran como inversiones en inmovilizado.

El resto de gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los anteriores, se consideran gastos del ejercicio. Para el cálculo de posibles provisiones medioambientales que pudieran surgir se dota de acuerdo a la mejor estimación de su devengo en el momento que se conozcan, y en el supuesto de que las pólizas de seguro no cubran los daños causados.

Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

k) Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal-

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

l) Subvenciones, donaciones y legados-

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos. (Nota 13)

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

m) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas-

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

Asimismo, tienen la consideración de partes vinculadas, las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no

ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

A efectos de presentación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo el Ayuntamiento de San Sebastián, Anoeta Kiroldetgia S.A., Sociedad Balneario La Perla de Océano S.L., la Entidad Pública Empresarial de Vivienda – Donostiako Etxegintza y Donostia Kultura (Notas 8 y 15).

n) Derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Estos derechos se reconocen por su precio de adquisición. Cuando se tratan de derechos adquiridos sin contraprestación o por un importe sustancialmente inferior a su valor de mercado, se reconoce un ingreso directamente imputado al patrimonio neto al comienzo del ejercicio natural al que corresponden, que es objeto de transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se realiza la imputación a gastos por las emisiones asociadas a los derechos recibidos sin contraprestación.

Los derechos de emisión no se amortizan. Y están sujetos a las correcciones valorativas por deterioro que sean necesarias.

La emisión de gastos de efecto invernadero origina el reconocimiento de un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y de la correspondiente provisión, dado que a la fecha de cierre es indeterminado en cuanto a su importe exacto. La provisión se mantendrá hasta el momento en que se cancele la obligación mediante la entrega de los correspondientes derechos.

(5) Inmovilizado Intangible

Los movimientos registrados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2022 en las diferentes cuentas de este inmovilizado han sido los siguientes:

- Euros -

Movimientos	Aplicaciones informáticas	Total
A) Saldo inicial bruto, ejercicio 2021	131.175	131.175
B) Saldo final bruto, ejercicio 2021	131.175	131.175
C) Saldo inicial bruto, ejercicio 2022	131.175	131.175
Traspasos	54.671	54.671
D) Saldo final bruto, ejercicio 2022	185.846	185.846
E) Amortización acumulada, saldo inicial ejercicio 2021	86.728	86.728
Dotación a la amortización del ejercicio 2021	37.169	37.169
F) Amortización acumulada, saldo final ejercicio 2021	123.897	123.897
G) Amortización acumulada, saldo inicial ejercicio 2022	123.897	123.897
Dotación a la amortización del ejercicio 2022	37.169	37.169
F) Amortización acumulada, saldo final ejercicio 2022	161.066	161.066
Neto Final Ejercicio 2022	24.780	24.780

(6) Inmovilizado Material

Los movimientos registrados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2022 en las diferentes cuentas de este inmovilizado han sido los siguiente:

- Euros -

Movimientos	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
A) Saldo inicial ejercicio 2021	2.552.732	8.754.431	13.966	11.321.129
Adiciones	-	39.822	-	39.822
Trasposos	-	(6.000)	6.000	-
B) Saldo final ejercicio 2021	2.552.732	8.788.253	19.966	11.360.951
C) Saldo inicial ejercicio 2022	2.552.732	8.788.253	19.966	11.360.951
Trasposos	242.485	(297.156)	-	(54.671)
D) Saldo final ejercicio 2022	2.795.217	8.491.097	19.966	11.306.280
E) Amortización acumulada saldo inicial ejercicio 2021	619.236	7.088.723	-	7.707.959
Dotación del ejercicio	111.693	246.874	-	358.567
F) Amortización acumulada saldo final ejercicio 2021	730.929	7.335.597	-	8.066.526
G) Amortización acumulada saldo inicial ejercicio 2022	730.929	7.335.597	-	8.066.526
Dotación del ejercicio	111.694	237.394	-	349.088
H) Amortización acumulada saldo final ejercicio 2022	842.623	7.572.991	-	8.415.614
Neto final ejercicio 2022	1.952.594	918.106	19.966	2.890.666

Al 31 de diciembre de 2022, existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados cuyo coste contable asciende a 6.705.721 euros.

(7) Inversiones Inmobiliarias

Los movimientos registrados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2022 en las diferentes cuentas de este inmovilizado han sido los siguientes:

- Euros -

Movimientos	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
A) Saldo inicial ejercicio 2021	34.195.834	1.047.461	35.243.295
B) Saldo final ejercicio 2021	34.195.834	1.047.461	35.243.295
C) Saldo inicial ejercicio 2022	34.195.834	1.047.461	35.243.295
D) Saldo final ejercicio 2022	34.195.834	1.047.461	35.243.295
E) Amortización acumulada saldo inicial ejercicio 2021	14.674.348	1.047.461	15.721.809
Dotación del ejercicio	829.247	-	829.247
F) Amortización acumulada saldo final ejercicio 2021	15.503.595	1.047.461	16.551.056
G) Amortización acumulada saldo inicial ejercicio 2022	15.503.595	1.047.461	16.551.056
Dotación del ejercicio	829.247	-	-
H) Amortización acumulada saldo final ejercicio 2022	16.332.842	1.047.461	17.380.303
Neto final ejercicio 2022	17.862.992	-	17.862.992

La Sociedad, según contrato de 23 de diciembre de 1988, cedió a CIGAHOTELS ESPAÑA, S.A. el derecho real de usufructo sobre el Hotel María Cristina por un periodo de 30 años a partir del 1 de enero de 1989 y un precio total de 9.015.182 euros.

Este hecho, supuso el registro de un ingreso en el momento de la cesión, y en concepto de plusvalía neta, por importe de 3.608.477 euros, ya que, de acuerdo con el dictamen del asesor fiscal, y por analogía con determinados impuestos el coste del derecho de usufructo cedido se cuantificó en el 2% anual del valor neto contable de los elementos usufructuados a la fecha del contrato, resultando una cantidad de 5.406.705 euros.

Dicho coste fue contabilizado en el epígrafe "Provisión depreciación cesión usufructo", del balance de situación a 31 de diciembre de 1988, procediendo la Sociedad desde entonces y hasta el ejercicio 2018, a la reversión de la misma.

En los años 1990 y 1996 la Sociedad actualizó los valores de sus inmovilizaciones acogándose a la normativa foral en vigor en cada uno de dichos ejercicios, hecho que supuso el incremento, entre otros, de los valores de los bienes cedidos en usufructo y, en consecuencia, el aumento de la provisión, por lo que, desde 1996, el importe anual de la citada reversión ascendía a 244.065 euros.

Durante los ejercicios 2011 y 2012, CIGAHOTELS ESPAÑA, S.A., cesionaria del derecho de usufructo sobre el Hotel María Cristina, realizó una obra de gran envergadura en el mismo y durante ese tiempo la Sociedad se comprometió a aportar un total de 4.715.000 euros para financiar la mencionada obra, conforme al contrato suscrito el 28 de julio de 2011.

De acuerdo con las estipulaciones del referido contrato, la parte de la financiación otorgada por la Sociedad que no fuera abonada en metálico, se iría compensando con las liquidaciones en concepto de canon que se fueran a realizar en sucesivos ejercicios. Tras la liquidación final de la obra, esta parte ascendió finalmente a 3.250.000 euros. Durante el ejercicio 2016 se terminó de compensar la deuda con CIGAHOTELS ESPAÑA, S.A..

La citada cesión del derecho real de usufructo expiró con fecha 31 de diciembre de 2018, y a partir del 1 de enero de 2019 se concierta el arrendamiento de negocio del Hotel María Cristina a CIGAHOTELS ESPAÑA, S.A. hasta el 31 de diciembre de 2038.

Al 31 de diciembre de 2022, existen elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados cuyo coste contable asciende a 1.047.461 euros.

(8) Activos financieros

a) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, así como la comparación del valor razonable y el valor contable es como sigue:

-Euros-

DESCRIPCIÓN	31.12.2022		31.12.2021	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros a coste amortizado:				
Créditos	13.976	-	7.781	-
Deudores varios	-	3.053.427	-	3.441.016
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	3.040.262	-	3.954.554

El epígrafe de créditos no corrientes incluye fianzas entregadas a largo plazo en garantía de los contratos de arrendamiento, básicamente, y créditos prestados a empleados de la Sociedad.

b) Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido pérdidas o ganancias netas significativas procedentes de las distintas categorías de los activos financieros, ni ingresos financieros significativos calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

c) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe del balance recoge, básicamente, los importes a cobrar a fecha de cierre contable procedentes de diversas prestaciones de servicios realizadas por la Sociedad.

El saldo incluido en la categoría de créditos, derivados y otros, corresponde principalmente a deudores que no devengan ningún tipo de interés y se valoran al nominal. (Los débitos con las Administraciones Públicas no se reflejan en este apartado) es el siguiente a 31 de diciembre de 2022:

-Euros-

Concepto	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2021
Cientes por ventas y prestación de servicios	846	846
Cientes, empresas del grupo y asociadas	3.039.416	3.953.708
Cientes de dudoso cobro	274.331	274.331
Deudores varios	3.053.427	3.441.016
Deterioro de valor de créditos	(274.331)	(274.331)
Total	6.093.689	7.395.570

(9) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2021 y 2022 adjuntos, es la siguiente:

-Euros-

Concepto	2021	2021
Caja	1.988	1.693
Cuentas corrientes a la vista	2.188.864	1.109.557
Total	2.190.852	1.111.250

(10) Pasivos financieros

a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre es la siguiente:

-Euros-

DESCRIPCIÓN	31.12.2022		31.12.2021	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Pasivos financieros a coste amortizado				
Deudas	535.792	427.119	522.830	376.811
Acreedores varios	-	7.404.639	-	8.491.095
Remuneraciones pendientes de pago	-	12.240	-	13.018

b) Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido importes significativos de pérdidas o ganancias netas procedentes de las distintas categorías de pasivos financieros, ni gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

c) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

Los instrumentos financieros del pasivo corriente del balance, clasificados por categorías, ascienden a los siguientes importes (los créditos con las Administraciones Públicas no se reflejan en este apartado) a 31 de diciembre de 2022:

-Euros-

Concepto	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2022
Acreedores varios	5.559.778	5.909.828
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	12.240	13.018
Anticipos de clientes	1.844.861	2.581.267
Total	7.416.879	8.504.113

(11) Periodificaciones a Largo Plazo y Corto Plazo-

Los movimientos registrados en estos epígrafes del balance adjunto durante los ejercicios 2021 y 2022 han sido los siguientes:

-Euros-

Movimientos	Periodificaciones a c/p	Periodificaciones a l/p
Saldo inicial ejercicio 2021	996.064	715.802
Adiciones	566.911	649.518
Retiros	(684.832)	-
Traspasos	111.592	(111.592)
Saldo final ejercicio 2021	989.735	1.253.728
Saldo inicial ejercicio 2022	989.735	1.253.728
Adiciones	627.514	-
Retiros	(657.478)	-
Traspasos	110.898	(110.898)
Saldo final ejercicio 2022	1.070.669	1.142.830

El detalle de los movimientos correspondientes al ejercicio 2022 es el siguiente:

-Euros-

Movimientos	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo final
Periodificaciones a largo plazo					
Emaus	197.673	-	-	(15.109)	182.564
GIT	312.944	-	-	(26.122)	286.822
District Heating	743.111	-	-	(69.667)	673.444
Total a largo plazo	1.253.728	-	-	(110.898)	1.142.830
Periodificaciones a corto plazo					
Emaus	15.109	-	(15.109)	15.109	15.109
GIT	26.816	-	(26.816)	26.122	26.122
District Heating	69.667	-	(69.667)	69.667	69.667
Subvenciones	878.143	627.514	(545.886)	-	959.771
Total a corto plazo	989.735	627.514	(657.478)	110.898	1.070.669

Al 31 de diciembre de 2000 la Sociedad tenía registrados 1.432.122 euros correspondientes a cobros anticipados del contrato en vigor hasta entonces con Ciga Hoteles (Nota 1). Tras modificar el contrato en ese ejercicio, dicho importe se consideró mayor precio del periodo de usufructo, aplicándose linealmente en el periodo restante de usufructo. Al cierre del ejercicio 2019 no queda ningún importe pendiente por el concepto de cobro anticipado.

El 27 de enero de 2006 la Sociedad suscribió un contrato con Emaus Fundación Social para el arrendamiento de un local en Belartza por un periodo de 30 años. El mencionado arrendatario abonó la renta correspondiente a la totalidad de la vigencia del contrato en la fecha citada, por importe de 455.269 euros que se venía imputando al resultado anualmente, de manera lineal.

El mencionado contrato con Emaus Fundación Social, se resolvió de mutuo acuerdo y con fecha 1 de marzo de 2017, se firmó uno nuevo con Emaus S. Coop. con una duración de 18 años y 11 meses, hasta el 1 de febrero de 2036 y una renta de 285.808 euros. De esta cantidad, 150.000 euros (más IVA) se abonaron en el momento de la firma y los restantes 135.808 euros (más IVA) en 48 mensualidades consecutivas, comenzando en mayo de 2017. Los ingresos anticipados se imputan linealmente al resultado a lo largo del periodo de duración del contrato.

En el ejercicio 2012, la Sociedad suscribió acuerdos con Vodafone España, S.A.U. e Instal-Matel, S.L. para el arrendamiento de infraestructuras de la red pública fija de comunicaciones electrónicas de Donostia. Los importes recogidos en dichos acuerdos ascienden a 95.787 y 10.048 euros respectivamente, para un periodo de 20 años con el primero y 10 años con el segundo. Asimismo, ese mismo año se firmó un acuerdo con Ikerbasque para el desarrollo y uso de infraestructuras de comunicaciones

electrónicas en Donostia, por el que la citada entidad aportaba 34.617 euros, para un periodo de 15 años. Adicionalmente, en el ejercicio 2015 se firma un Addendum al anexo A del acuerdo suscrito con Vodafone España, S.A.U., por el que se incorporan nuevos tramos de fibra óptica por un importe de 344.103 euros para un periodo de 20 años. Dicho importe se imputa a resultado a partir del 2016. Dichos importes se imputarán linealmente al resultado a lo largo de los mencionados periodos.

Finalmente, en el ejercicio 2019, se firma un nuevo Addendum al anexo A del acuerdo suscrito con Vodafone España, S.A.U., por el que se incorporan 46.277 euros para un periodo de 15 de años. Dicho importe se imputa a resultado a partir del 2020. Dichos importes se imputarán linealmente al resultado a lo largo de los mencionados periodos.

En el ejercicio 2017 la Sociedad firmó un convenio con UTE Txomin Enea, para la ejecución de la obra civil del edificio que albergará instalaciones térmicas; la puesta en marcha y la explotación del referido sistema; y el mantenimiento y garantía total de la infraestructura. El convenio firmado tiene una vigencia de 15 años y entró en vigor en agosto de 2018. El precio pactado ascendía a 1.045.000 euros a cobrar en tres vencimientos:

- Un 40% inicial (418.000 euros) el 30 de junio de 2018, siempre que Fomento hubiera recepcionado la infraestructura (lo hizo en agosto de 2018).
- Un 45% (470.250 euros) en 2021.
- Y el 15% restante (156.750 euros) en 2021.

Por último, el importe registrado en el epígrafe “Subvenciones” del cuadro anterior corresponde básicamente a las subvenciones concedidas por diferentes organismos oficiales que al 31 de diciembre de 2022, aun habiéndose contabilizado en los registros de la Sociedad, deben de imputarse a ejercicios futuros por devengarse en estos últimos.

(12) Fondos Propios

Capital Social-

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social está representado por 639.235 acciones nominativas, todas ellas de una misma clase y serie, de 15,025302 euros

nominales cada una, numeradas de la 1 a la 639.235, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas por el Ayuntamiento de San Sebastián.

Reserva Legal-

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Reserva de revalorización-

Estas reservas, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2021 y 2022 asciende a 3.103.076 euros, son consecuencia de las operaciones de actualización del valor del inmovilizado material practicadas de acuerdo con la normativa que las regula.

* Actualización Norma Foral 13/1991

Una vez aprobada esta actualización por la inspección fiscal, de forma tácita al no haber sido inspeccionada antes del 1 de enero de 1996, esta reserva se considera indisponible salvo que se destine a la compensación de pérdidas o al aumento de capital.

* Actualización Norma Foral 11/1996

Una vez aprobada esta actualización por la inspección fiscal, de forma tácita al no haber sido inspeccionada antes del 31 de enero de 2001, esta reserva se considera indisponible salvo que se destine a eliminar resultados contables negativos, a aumentar el capital social o a reservas no distribuibles.

Resultados negativos de ejercicios anteriores-

Durante el presente ejercicio, se han compensado resultados de ejercicios anteriores mediante las aportaciones realizadas para compensación de pérdidas por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián por importe de 8.819.947 euros.

(13) Subvenciones, Donaciones y Legados

El saldo que refleja este epígrafe del Patrimonio neto del balance al 31 de diciembre de 2022 adjunto se obtiene por diferencia entre el conjunto de subvenciones de capital concedidas por diversas Entidades Públicas durante este ejercicio y los anteriores, y entre el total de importes que han sido transferidos a las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias, de acuerdo con las amortizaciones practicadas a los bienes de inversión financiados por ellas.

Los movimientos registrados en este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2021 y 2022 adjuntos, son los siguientes:

-Euros-

Movimientos	Subvenciones de Capital
Saldo inicial ejercicio 2021	5.920.293
Adiciones	-
Traspasos	(383.745)
Saldo final ejercicio 2021	5.536.548
Saldo inicial ejercicio 2022	5.536.548
Adiciones	15.000
Traspasos	(382.504)
Saldo final ejercicio 2022	5.169.044

Los traspasos se corresponden con imputaciones al resultado del ejercicio y se reflejan en los respectivos epígrafes "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras" de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2022 adjuntas.

Los movimientos contabilizados en el ejercicio 2022 ordenados por entidad concedente y finalidad presentan el siguiente detalle:

Finalidad y origen	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Saldo final
Belartza - M.Admin.Púb. - Gobierno Vasco	1.212.866	-	(69.973)	1.142.893
Democenter - Ayto. San Sebastián	349.364	-	(16.377)	332.987
CEMEI - Ayto. San Sebastián	348.000	-	(18.000)	330.000
GIT - Ikerbasque	-	15.000	(1.014)	13.986
Maria Cristina - Ayto. San Sebastián	927.525	-	(58.000)	869.525
Obra ENERTIC - Ayto San Sebastián	1.082.268	-	(41.099)	1.041.169
Obra Etxezuri - Ayto San Sebastián	333.722	-	(12.673)	321.049
District Heating_Construcciones - Ayto San Sebastián	478.920	-	(28.735)	450.185
District Heating_Equipamiento - Ayto San Sebastián	581.949	-	(87.292)	494.657
District Heating_Software - Ayto San Sebastián	19.939	-	(11.963)	7.976
District Heating_Fibra monotorización - Ayto San Sebastián	59.044	-	(7.378)	51.666
District Heating - EVE	50.000	-	(7.500)	42.500
Urban Lur	92.951	-	(22.500)	70.451
Total	5.536.548	15.000	(382.504)	5.169.044

(14) Situación Fiscal

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2021 y 2022 es el siguiente:

-Euros-

Concepto	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2021
PASIVO-		
Hacienda Pública, acreedora por el Impuesto la Renta de las Personas Físicas	218.690	222.516
Organismos Seguridad Social acreedores	72.919	79.249
Total	291.609	301.765

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste

como la base imponible del impuesto. El resultado contable del ejercicio 2022, básicamente, coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Resultado contable	(6.911.410)
Ajuste extracontable	6.911.410
Base imponible	-

La Sociedad tiene abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios en relación con los impuestos a los que se encuentra sujeta la misma por su actividad.

Al 31 de diciembre de 2022, el detalle de las pérdidas fiscales compensables con beneficios futuros es el siguiente:

Año	Miles de euros	Último año de aplicación
2008	3.201.346	2023
Total	3.201.346	

El balance adjunto no contempla importe alguno correspondiente al posible beneficio fiscal que puede suponer en el futuro lo señalado en el párrafo anterior.

(15) Avals y Garantías

La Sociedad tiene concedidos por parte de Kutxabank, S.A. un aval por importe de 54.080 euros, que está vinculado a subvenciones concedidas por la Diputación Foral de Gipuzkoa.

En 2022, Kutxabank S.A. ha concedido un nuevo aval a la Sociedad ante Hagval, S.A. por importe de de 19.059€.

(16) Ingresos y Gastos

a) Operaciones con empresas del grupo-

Las operaciones mantenidas con empresas del grupo durante los ejercicios 2021 y 2022 han sido las siguientes:

-Euros-

Operaciones con partes vinculadas 2022	Aportaciones Socios	Subvenciones Capital	Servicios Prestados
Ayuntamiento de San Sebastián	6.911.410	-	(1.382)
Sociedad Balneario La Perla del Océano, S.L.	-	-	63.315
Sociedad Anoeta Kiroldedia, S.A.	-	-	-
Donostiako Etxegintza	-	-	76.100
Donostia Kultura	-	-	19.329
Total	6.911.410	-	138.033

-Euros-

Operaciones con partes vinculadas 2021	Aportaciones Socios	Subvenciones Capital	Servicios Prestados
Ayuntamiento de San Sebastián	8.819.947	-	40.282
Sociedad Balneario La Perla del Océano, S.L.	-	-	59.563
Sociedad Anoeta Kiroldedia, S.A.	-	-	5.937
Donostiako Etxegintza	-	-	73.004
Total	8.819.947	-	178.786

Por su parte, los saldos mantenidos con empresas del grupo al cierre de los ejercicios 2021 y 2022 son los siguientes:

-Euros-

Entidad	2022		2021	
	Saldo Acreedor	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor
Ayuntamiento de San Sebastián	1.844.861	3.010.656	2.581.268	3.948.714
Sociedad Balneario La Perla del Océano, S.L.	-	6.384	-	6.006
Sociedad Anoeta Kiroldegia, S.A.	-	(1.012)	-	(1.012)
Donostiako Etxegintza	-	-	-	-
Donostia Kultura	-	23.388	-	-
Total	1.844.861	3.039.416	2.581.268	3.953.708

Adicionalmente, el Ayuntamiento de San Sebastián acordó durante el ejercicio 2009 el cambio de titularidad del Fondo de Garantía del mismo, depositado en una cuenta de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián – Kutxa, traspasándose a la Sociedad. El saldo de la cuenta al cierre del ejercicio asciende a 293.427 euros que se registraron aumentando el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del activo corriente y la cuenta “Otros pasivos financieros” del pasivo corriente.

b) Distribución de la Cifra de Negocios-

Durante el ejercicio 2022, prácticamente la totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria se ha realizado en Gipuzkoa.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

-Euros-

Cuotas mínimas de los arrendamientos operativos	Importe
En 2023	2.203.939
Entre 2024 y 2027	4.765.303
Después de 2028	1.660.570
Total	8.629.812

c) Gastos de Personal, Plantilla Media y Cargas Sociales-

De acuerdo con lo establecido por la ley 22/2021, de 28 de diciembre de 2021, y el Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre de 2022, durante el ejercicio 2022 las retribuciones del personal de la Entidad han experimentado un incremento del 3,5% respecto a las vigentes a 31 de diciembre de 2021.

El número medio de empleados correspondiente al 31 de diciembre de 2021 y 2022, distribuido por categorías y sexos, es el siguiente:

Categoría	Hombres		Mujeres		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Responsable Unidad	2	3	5	3	7	6
Personal Licenciado	5	4	21	23	26	27
Administrativos	-	-	16	16	16	16
Total	7	7	42	42	49	49

El desglose de sueldos y salarios y las cargas sociales es el siguiente, expresado en euros:

-Euros-

Concepto	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2021
Sueldos y salarios	2.532.189	2.400.120
Seguridad Social a cargo de la empresa	725.115	670.031
Aportaciones planes de pensiones	37.304	38.816
Otros gastos sociales	27.362	13.588
Total	3.321.970	3.122.555

d) Otra información-

El importe de los honorarios devengados durante los ejercicios 2021 y 2022 por los distintos conceptos de servicios empresariales prestados por el auditor ascienden a 7.400 euros en ambos ejercicios.

(17) Información relativa a las áreas Wifi y GIT

Los ingresos y gastos relativos al área Wifi son los siguientes:

Euros-

Concepto	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2021
Bonos	-	-
Ayuntamiento	19.329	19.511
Gobierno Vasco	-	-
Total ingresos	19.329	19.511
<i>Mantenimiento</i>	22.514	21.429
Comunicaciones telefónicas	2.369	2.330
Explotación	24.883	23.759
Gastos indirectos	1.160	1.107
Total gastos	26.043	24.866
Resultado	(6.714)	(5.355)

En cuanto al área GIT el detalle de los ingresos y gastos es el siguiente:

-Euros-

Concepto	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2021
Pago anticipado cesión uso fibra	15.000	6.339
Inversiones	-	39.822
Prestación de servicios	17.224	38.831
Traspaso pago anticipado cesión uso fibra	27.831	29.011
Total ingresos	45.055	67.842
Mantenimiento	67.020	14.705
Canon Ayuntamiento	2.527	2.256
Sueldos y salarios	26.205	25.612
Explotación	95.751	42.574
Gastos indirectos	4.462	1.984
Amortización	35.493	44.972
Total gastos	135.707	89.530
Resultado	(90.652)	(21.688)

(18) Retribuciones al Órgano de Administración

Ser miembro del Consejo de Administración de la Sociedad no implica retribución alguna y, por consiguiente, no se ha registrado ningún gasto por este concepto.

Por otra parte, no se han efectuado anticipos ni concedido crédito alguno ni otras ventajas a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2022, los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con Sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Los Administradores no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Alta Dirección de la Sociedad se corresponde con el Órgano de Administración.

(19) Información sobre Medio Ambiente

En general, las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles efectos.

(20) Información sobre Derechos de Emisión de Gases de Efecto Invernadero

La Sociedad no dispone de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

(21) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

La información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, es la siguiente:

	2021	2022
Periodo medio de pago a proveedores	Días	Días
	30	19
Ratio de operaciones pagadas	21	19
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	13
Total pagos realizados	Importe (euros)	Importe (euros)
	6.988.050	8.076.599
Total pagos pendientes	959.550	1.223.086

Facturas pagadas en periodo inferior al máximo establecido (30 días)	Ejer. Actual
Volumen monetario	5.909.512
Número de facturas	2673
% sobre total monetario de los pagos a proveedores	73,17%
% sobre total de fras. de los pagos a proveedores	66,96%

Esta Memoria, que consta de 43 páginas (ésta incluida), ha sido formulada por el Consejo de Administración en su reunión de 29 de marzo de 2023.


El Consejo de Administración:



Sr. D. Eneko Goia Laso
Presidente



Sr. Dña. Marisol Garmendia Beloqui
Vicepresidenta



Sra. Dña. Nekane Mendarte Azkue
Vocal



Sra. Dña. Cristina Lagé Manich
Vocal



Sra. Dña. Jaione Hervás Sáez de Arregui
Vocal



Sr. D. Markel Ormazabal Gaztañaga
Vocal



Sr. D. Bixente Mirena Sacristan Esteban
Vocal



Sra. Dña. Olaia Duarte Lopez
Vocal



Sra. D. Borja Corominas Fisas
Vocal

SOCIEDAD FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.

INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(1) Acontecimientos Importantes para la Sociedad Ocurren Después del Cierre del Ejercicio

Desde la fecha de cierre del ejercicio no se ha producido ningún hecho económico-financiero que por su importancia pueda tener un efecto de consideración sobre las cuentas anuales y la situación global de la Sociedad.

(2) Evolución Previsible de la Sociedad

En cuanto a la previsión de las variables económicas de la Sociedad para 2023, no hay factores que hagan pensar en una evolución con unas perspectivas diferentes a las del ejercicio anterior.

(3) Actividades en Materia de Investigación y Desarrollo

La apuesta por la Innovación de la Sociedad se refuerza año a año con una estrategia de impulso en ámbitos estratégicos como los del apoyo a proyectos empresariales innovadores, el desarrollo y atracción de talento o el apoyo al ecosistema científico tecnológico, sin olvidar la conexión con el sector educativo de la ciudad.

Los proyectos y acciones clave en la apuesta de desarrollo de la ciudad y el propio Fomento San Sebastián en 2022 han sido los siguientes:

- ✓ el apoyo e impulso del ecosistema de ciencia e innovación, especialmente en cuanto a la transferencia tecnológica (Bonos) hacia el tejido empresarial local, la estrategia de atracción de talento investigador y el propio apoyo al desarrollo de talento local, mayoritariamente joven. Se pone especial foco en el impulso de la igualdad mediante la colaboración con la iniciativa Emakumeak Zientzian y nuevos programas como el de apoyo a la incorporación de doctorandas. Destaca en este campo la gestión y mejora continua del proyecto Talent House, como elemento estructurante y fundamental para la conexión y apoyo con este ámbito de ciencia y tecnología.

Su Plan de Acogida ha superado este año las 2.500 personas investigadoras atendidas desde 2011.

- ✓ el impulso de la estrategia de emprendimiento de base tecnológica, con un esfuerzo importante y en continuo crecimiento para apoyar iniciativas de I+D empresarial, start ups y spin offs. Se refuerzan los programas y las ayudas económicas, así como se lanza un nuevo programa de Residencias para emprendedores innovadores locales, que incorpora la vivienda en Talent House dentro de un paquete de apoyo que ya recoge asesoramiento y apoyo en gestión, acceso a financiación (fondo de avales), ayudas económicas y acceso a programas de mejora competitiva, contratación de talento, etc.

Destaca también el nuevo programa Outlab para el impulso del emprendimiento en los centros de investigación la ciudad, mediante bootcamps y asesoramiento.

En este campo se ha apoyado el crecimiento y consolidación de 293 proyectos emprendedores, de los que el 20% ha sido innovadores. Los proyectos proceden de sectores como las biociencias y la salud (26%) y la Industria 4.0 (49%).

También se ha consolidado el Programa de Aceleración de Proyectos Emprendedores Innovadores Ekin+ (que cuenta ya con 43 proyectos apoyados) así como el programa de avales en colaboración Elkargi S.G.R con el que se ha conseguido 500.000€ de financiación para siete start ups locales.

- ✓ En este año 2022 se ha seguido trabajando en el desarrollo del proyecto del nuevo equipamiento Talent House, que surge como complemento al original y que con un enfoque hacia el ámbito emprendedor y de atracción de profesionales busca generar un espacio o hub de innovación urbano que permita potenciar el emprendimiento en tres ámbitos: cultura emprendedora, aceleración de proyectos y conexión internacional.
- ✓ En el campo de los proyectos de transformación urbana también se han desplegado nuevas iniciativas relacionadas con la eficiencia energética y la digitalización, principalmente mediante las acciones desplegadas en proyectos piloto (SmartKalea), con su ampliación a nuevas zonas, o el proyecto en el ámbito de Txomin (District Heating).

- ✓ En el ámbito de la I+D se refuerza en 2022 la apuesta por trabajar en el ámbito educativo conectándolo con el ecosistema de innovación empresarial, ciencia y tecnología. La Sociedad ha desarrollado iniciativas de educación en innovación incluidas en la estrategia Donostia Innovation Campus, en la que más de 2.000 estudiantes han trabajado capacidades STEAM y han tenido oportunidad de conocer de primera mano tecnologías y entidades I+D+i referentes locales. La Semana de la Innovación, que en el 2023 cumplirá su X edición y que contó en 2022 con 5.000 participantes, de nuevo supuso un ejercicio singular para la socialización y divulgación del conocimiento en la ciudad.

Además, este año Fomento San Sebastián recibió el Premio Europeo Eurocities 2022, en la categoría “Dream Together” por su programa Donostia Innovation Challenge, en la que estudiantes donostiarra proponen soluciones innovadoras para la ciudad.

Este año 2022, también se ha apostado por la innovación a nivel interno con el despliegue de un nuevo proceso interno de I+D que se centra en la identificación de información estratégica y tendencias, así como el desarrollo de estudios e informes y la incorporación de nuevas dinámicas de ideación e innovación en las diferentes áreas que conforman la Sociedad, todo ello orientado a identificar oportunidades y desarrollar nuevos proyectos e iniciativas de valor añadido.

Como elemento importante en este ámbito, se refuerza la capacidad y la estrategia interna de identificación de oportunidades de financiación, tanto en el marco europeo como a nivel nacional, especialmente dentro del marco NEXT Generation, y también el propio diseño de anteproyectos y proyectos que principalmente se focalizan en proyectos innovadores en los diferentes ámbitos estratégicos de la Sociedad.

En ese sentido, durante el 2022 se han logrado, gracias a la coordinación entre departamentos municipales, 25,5M€ de subvención a través de los Fondos NEXT para el desarrollo y ejecución de 14 proyectos en la ciudad.

También han sido aprobados tres nuevos proyectos europeos vinculados al impulso del ecosistema de las biociencias, el desarrollo de una

estrategia de emprendimiento innovador y la aplicación la inteligencia artificial en los servicios públicos.

En el ámbito de las redes destaca la incorporación a la Fundación COTEC, especialmente focalizada en el impulso de la Innovación.

(4) Actividades en Materia Medio Ambiente

A finales de 2022 la sociedad sigue explotando las instalaciones solares fotovoltaicas conectadas a red con una potencia pico total instalada de 926,14 kWp.

Todos los edificios promovidos por la sociedad en los últimos años cuentan con instalaciones y sistemas vinculados al ahorro y la producción de energía, disponiendo así, además de las ya citadas instalaciones de solar fotovoltaica, con instalaciones de solar térmica, de geotermia, de biomasa, de cogeneración, etc.

El Centro de Empresas e Innovación para las energías renovables y la eficiencia energética ENERTIC cuenta además con instalaciones de depuración biológica de aguas para reutilización tanto de fecales como de pluviales y con un diseño de proyecto constructivo pensado para reducir al máximo la demanda energética, lo que, junto con las instalaciones y sistemas vinculados al ahorro y la producción de energía, lo convierten en un edificio próximo a emisiones cero.

En este año 2022 se incorporan cargadores para vehículos eléctricos en diferentes centros empresariales gestionados por la Sociedad.

En el plano de apoyo al tejido empresarial se activan diferentes programas de mejora competitiva centrados en la economía circular, en colaboración con Tecnun y de la mano del sector de la hostelería y el comercio, así como se han solicitado y finalmente aprobado diferentes proyectos NEXT orientados a la mejora de la sostenibilidad y la eficiencia energética especialmente en los sectores más tradicionales como el de la restauración o el alojamiento. Estos proyectos han comenzado a ejecutarse y principalmente suponen tanto el asesoramiento como la propia implantación de medidas orientadas a la reducción de consumos.

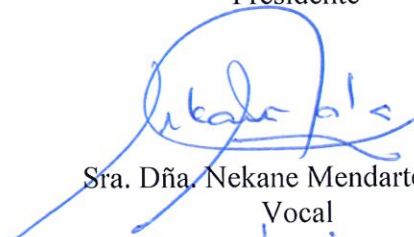
El Consejo de Administración:



Sr. D. Eneko Goia Laso
Presidente



Sra. Dña. Marisol Garmendia Beloqui
Vicepresidente



Sra. Dña. Nekane Mendarte Azkue
Vocal



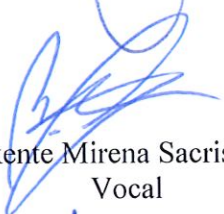
Sra. Dña. Cristina Lagé Manich
Vocal



Sra. Dña. Jaione Hervás Sáez de Arregui
Vocal



Sr. D. Markel Oñazabal Gaztañaga
Vocal



Sr. D. Bixente Mirena Sacristan Esteban
Vocal



Sra. Dña. Olaia Duarte Lopez
Vocal



Sr. D. Bona Corominas Fisas
Vocal


**DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN
MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES**

**IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD: SDAD FOMENTO DE SAN
SEBASTIÁN, S.A. NIF: A20001681**

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida que deba ser incluida en la memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

29 de marzo de 2023


El Consejo de Administración:



Sr. D. Eneko Goia Laso
Presidente



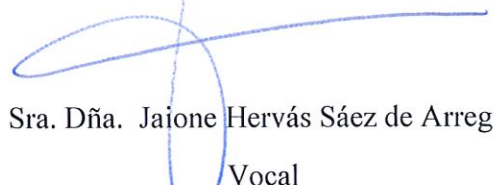
Sr. Dña. Marisol Garmendia Beloqui
Vicepresidenta



Sra. Dña. Nekane Mendarte Azkue
Vocal



Sra. Dña. Cristina Lagé Manich
Vocal




Sra. Dña. Jaione Hervás Sáez de Arregui
Vocal



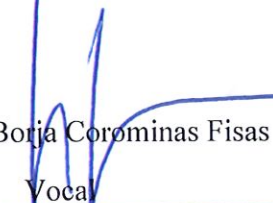
Sr. D. Markel Ormazabal Gaztañaga
Vocal



Sr. D. Bixente Mirena Sacristan Esteban
Vocal



Sra. Dña. Olaia Duarte Lopez
Vocal



Sra. D. Borja Corominas Fisas
Vocal